



woon **plus** Schiedam

# Huurder in een VvE Complex

# Wonen met huurders en eigenaren in een appartementencomplex



Het komt vaak voor dat huurders en huiseigenaren samen in een appartementencomplex wonen. Dit noemen wij een gemengd complex. In deze folder leest u meer over het huren van een woning in een gemengd complex en wat dit voor u als huurder betekent.

## **Vereniging van Eigenaren (VvE)**

In een complex met meer dan één eigenaar moet volgens de Wet een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht, afgekort een VvE. Een eigenaar krijgt deze verantwoordelijkheid automatisch bij het kopen van een appartement; hier kun je niet onderuit. Woonplus Schiedam is als eigenaar van de huurwoningen vertegenwoordigd in een VvE. Hier behartigt Woonplus de belangen van haar huurders.

Een VvE is verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en gedeelten van het complex zoals het dak, gevels, fundering en algemene ruimten (entree, trappenhuis, gangen, etc.) en installaties (lift).

## **Wat doet een VvE?**

### **Op het gebied van onderhoud**

Een VvE neemt beslissingen over het onderhoud van alle gemeenschappelijke delen en ruimten van het gebouw.

### **Op het gebied van schoonmaak en tuinonderhoud**

Een VvE draagt zorg voor het netjes houden van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw en het schoonmaken ervan. Ook het eventuele tuinonderhoud gebeurt in opdracht van een VvE.

### **Op het gebied van leefregels**

Een VvE bewaakt hoe binnen het gebouw met elkaar wordt omgegaan. Eventueel stelt zij hiervoor leefregels op in een huishoudelijk reglement.

Hierin staan allerlei praktische zaken over de bewoning, bijvoorbeeld dat er geen fietsen in de hal mogen staan. Alle bewoners, zowel eigenaren als huurders, moeten zich houden aan deze huisregels. Voor huurders zijn deze huisregels terug te vinden in of bij de huurovereenkomst. Bij overtreding kan een berisping volgen of in uitzonderlijke gevallen, een boete.

### **Hoe werkt een Vereniging van Eigenaren (VvE)?**

Elke VvE heeft eigen spelregels (statuten). Deze spelregels zijn vastgelegd in twee belangrijke documenten, het splitsingsreglement en de splitsingsakte. Denk bij de spelregels bijvoorbeeld aan de hoeveelheid stemmen die nodig is om iets te kunnen beslissen of de spelregel dat een VvE minimaal één keer per jaar een Algemene Ledenvergadering moeten houden.

### **Wat betekent een VvE voor u als huurder?**

Als huurder heeft u een huurovereenkomst met Woonplus Schiedam. In de huurovereenkomst zijn rechten en plichten van zowel huurder als verhuurder vastgelegd. Woonplus behartigt binnen de VvE de belangen van haar huurders. Vragen, verzoeken, woonproblemen of andere situaties geeft u altijd door bij Woonplus Schiedam. Ook een **reparatieverzoek** meldt u bij Woonplus Schiedam. Heeft u een reparatie met betrekking tot uw woning, dan wordt dit verholpen door één van onze vakmannen of een aannemer. Heeft u een klacht over een algemene ruimte? Dan neemt Woonplus contact op met de beheerder van de VvE.

### **VvE Beheerder**

Een VvE heeft de keuze om het beheer zelf uit te voeren of uit handen te geven aan een professionele beheerder. Voor Woonplus Schiedam is dit **Woonplus VvE beheer**. De meeste VvE's werken samen met een aantal vaste aannemers. Bij sommige VvE's is er voor klein technisch onderhoud een speciale technische commissie opgericht. Zij voeren een deel van het klein onderhoud uit.

### **Het verhelpen van reparaties**

Een VvE is verantwoordelijk voor het uitvoeren van reparaties aan alle gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw. Woonplus

ziet erop toe dat de reparatie verricht wordt en dat dit goed gebeurt. Zodra de reparatie is uitgevoerd, wordt dit aan u teruggekoppeld. Gaat er iets mis met een reparatieverzoek aan een algemene ruimte? Bent u ontevreden over de snelheid van het vervangen van de lamp op een galerij of wilt u weten wanneer de kozijnen worden geschilderd? Neem dan **contact** op met Woonplus.

### **De VvE financiën**

In een VvE betalen de eigenaren samen de kosten voor het onderhoud en beheer van de algemene ruimten en installaties. Hiertoe betalen zij een VvE bijdrage. Deze maandelijkse bijdragen vormen een spaarpot waar jaarlijks het beheer en onderhoud uit wordt betaald. Ook verschillende servicecontracten worden uit deze pot betaald. Huurders betalen geen VvE bijdrage. Zin vervangen door: Woonplus betaalt deze maandelijkse bijdrage als eigenaar.





### Servicekosten

In de huurovereenkomst die u met Woonplus heeft afgesloten, zijn afspraken gemaakt over de servicekosten. Dit zijn de kosten voor de complexbeheerder, elektra, schoonmaak, waterverbruik voor de gemeenschappelijke ruimtes en kosten voor het tuinonderhoud. Servicekosten is een van de onderwerpen die op de ledenvergadering van de VvE wordt besproken en vastgesteld. Woonplus verdeelt deze kosten vervolgens over het aantal huurders en berekent deze door bij de afrekening servicekosten. Wilt u meer weten over de afrekening servicekosten? Kijk dan in de folder [Huurbetaling, huurtoeslag en service- en stookkosten](#).

### Besluiten over onderhoud

De woningeigenaren in een VvE zijn wettelijk verplicht gezamenlijk besluiten te nemen over bijvoorbeeld het vervangen of herstellen van het dak of het onderhoud van de lift. Dergelijke besluiten worden tijdens de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering genomen. Als huurder van Woonplus bent u geen deelnemer aan deze vergadering. Woonplus behartigt als eigenaar uw en haar eigen belang in de VvE. Worden er beslissingen genomen die u als huurder aangaan? Dan wordt u daarover door Woonplus geïnformeerd.

Bent u geïnteresseerd in de notulen van de laatste jaarvergadering van de VvE? Dan kunt u een exemplaar opvragen bij Woonplus Schiedam. Neem hiervoor [contact](#) met ons op.

### Huurdersbelangen in een gemengd complex

Woonplus hecht veel waarde aan overleg met haar huurders. Daarom moedigen we gezamenlijk overleg tussen huurders en eigenaren aan. U bent tenslotte burens van elkaar. Daarnaast zijn er nog andere manieren waarop u zich als huurder in de VvE kunt laten horen. U kunt rechtstreeks contact opnemen met Woonplus met vragen of suggesties over onderhoud, schoonmaak of beheer, of u kunt zich aanmelden bij de bewonersvereniging of deelnemen aan een bewonerscommissie. De bewonerscommissie is de schakel tussen de bewoners en Woonplus Schiedam. Zij behartigen uw belangen. Binnen veel bewonersorganisaties wordt samengewerkt met verschillende VvE complexen. Lees in de folder [Bewonersparticipatie](#) meer over dit onderwerp.

## Burenoverlast?

Heeft u (over)last van uw burens, bespreek dit dan eerst met elkaar. Dit geldt zowel voor huurders als voor eigenaren. Een goed gesprek leidt meestal tot het beste resultaat. Samen kunt u het probleem bespreken en proberen tot een oplossing te komen. Woonplus heeft een [overlastwijzer](#) opgesteld met tips en stappen die u kunt volgen.

### **Suggesties voor uw VvE**

Als u (andere) opmerkingen en suggesties heeft die van belang zijn voor de VvE dan kunt u deze aan ons kenbaar maken. Woonplus bekijkt of dit tijdens de jaarlijkse ledenvergadering ingebracht kan worden. Houd er wel rekening mee dat de meeste VvE's slechts één keer per jaar vergaderen.



*Aan de inhoud van deze folder kunnen  
geen rechten worden ontleend.*

Woonplus Schiedam

**Bezoekadres**

Valeriusstraat 3  
3122 AM Schiedam  
(010) 204 51 00

**Postadres**

Postbus 25  
3100 AA Schiedam

**Internet**

[www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl)

**Openingstijden**

Via [www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl) 24 uur per dag  
Telefonisch bereikbaar op werkdagen van 08:00 tot 11:00 uur  
Op [afspraak](http://www.woonplus.nl) via [www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl)

**Woonplus Schiedam werkt aan uw woonwens**